

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

地址：广东省中山火炬开发区康乐大道 电话：(0760) 85597902 88286111 传真：(0760) 85597917

南中城际轨道项目中山段（火炬开发区） 借地补偿方案

因南中城际轨道项目火炬开发区段建设需要，根据市交通运输局确认的借地范围图，现需对借地范围内土地房屋、青苗及地上附着物等实施补偿。根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《广东省土地管理条例》等法律法规，以及《中山市自然资源局关于印发南中城际项目中山段借地工作指引的函》（中山自然资征管〔2023〕256号）、《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（中府〔2019〕107号，以下简称《107号文》）、《关于〈中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见〉补偿标准适用问题的通知》（中山市自然资征管〔2022〕431号，以下简称《431号文》）等政策文件规定，结合我区的实际情况，制定本补偿方案。

一、补偿范围

补偿范围具体详见项目借地红线与拟借地地块叠加示意图（以市交通运输局确定的借地红线为准）。

二、补偿对象及补偿方式

(一) 被纳入项目用地红线范围内的集体土地所有权人、国有土地上房屋所有权人、国有建设用地使用权人、青苗及其他地上附着物的实际所有人均属借地补偿对象。

(二) 集体土地所有权人合法持有的《集体土地使用证》《房屋所有权证》《不动产权证书》或经有关部门调查认定出具的权属证明材料为补偿对象的认定依据；国有土地上房屋所有权人合法持有的《国有土地使用证》《房屋所有权证》或《不动产权证书》作为补偿依据。国有建设用地使用权人合法持有的《国有土地使用证》或《不动产权证书》为补偿对象的认定依据。房地产权人所持有的房地产权属证书作为户数计算单位，如同一处房地产同时核发一本以上的共有权属证书的仍按一户计算。

(三) 若土地和房屋被相关职能部门认定为违法用地、违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。对因历史原因未办理不动产登记且未认定为违法用地和违法建筑的土地和房屋，由我管委会成立的历史土地和房屋联审小组，对被借用土地和需拆除房屋的面积及相关权利人进行认定，经公示无异议后，可按照本方案实施补偿。

(四) 本项目采取货币方式协商补偿。

(五) 经核定属不合理种植（养殖）、抢种、抢建情形的，不予补偿。

三、补偿标准

(一) 借用农用地，补偿标准参照被借地临近区域同类农用地近一年发包单价实施。

(二) 借用建设用地，由项目建设单位确认借用范围是否允许重建或报建后，借用范围内涉及的补偿按照以下标准实施：

1. 因本项目导致无法重建或报建的，建设用地使用权及建设用地使用权借用范围内的建（构）筑物补偿标准按照《107号文》和《431号文》有关规定，并经具有具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据实施补偿。

2. 能够重建或报建的，或并非因本项目导致无法重建或报建的，建设用地使用权补偿标准参照被借地临近区域同功能地块市场租金并经具有资质的评估公司出具的评估标准实施补偿；建设用地使用权借用范围内的建（构）筑物参照市场价并经具有资质的评估公司出具的评估标准进行补偿。

3. 若国有出让建设用地使用权出让合同等档案、文件资料中约定（或载明）土地使用权人需无偿提供部分用地（如道路用地）等相关内容的，对占用部分土地使用权不予补偿；

4. 若国有出让建设用地使用权出让合同等档案、文件资料中未约定（或载明）土地使用权人需无偿提供部分用地（如道路用地）等相关内容的，对占用部分土地使用权予以货币补偿，补偿标准参照上述 1、2 项实施。

(三) 借地范围内的青苗及其他地上附着物，按照《107号文》

和《431号文》规定以及具备相应资质评估机构出具的评估结果作为补偿依据。

（四）因施工造成房屋租金、停产、停业损失、搬迁费损失的，结合实际情况，经项目建设单位同意，按相关规定予以补偿。

（五）借用市土地储备用地（含统管用地）的，按照市批复的相关文件规定执行。

四、激励机制

（一）在借地任务时间节点前签订补偿协议，并办理移交土地房屋手续的补偿对象予以奖励。奖励范围和标准原则上按以下规定执行：

1. 因本项目导致无法重建或报建的：已办理登记的土地使用权或未办理登记但经我管委会成立的历史土地和房屋联审小组认定的土地使用权，除土地用途为住宅、商业住宅以外的，且补偿对象选择货币方式补偿的，按土地和房屋评估价值的10%奖励。

2. 能够重建或报建的，或并非因本项目导致无法重建或报建的：已办理登记的土地使用权或未办理登记但经我管委会成立的历史土地和房屋联审小组认定的土地使用权，除土地用途为住宅、商业住宅以外的，且补偿对象选择货币方式补偿的，按房屋（不含土地使用权价值）评估价值的10%奖励。

（二）空地、青苗及地上附着物不设奖励。

五、其它事项

(一) 本方案中如遇特殊情况或《107号文》有关补偿标准未提及的补偿项目，可由具有相应资质的评估机构出具的评估报告作为补偿依据。

(二) 本方案由中山火炬开发区管委会组织实施并解释。

中山火炬高技术产业开发区管理委员会

2024年6月24日

管理委员会